

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIEN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft:

- Ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de sociale huurprijsberekening en huursubsidie voor huurders van ingehuurde sociale woningen
- Definitieve goedkeuring

Samenvatting

De woonmaatschappij zal vanaf 1 juli 2023 zowel ingehuurde als eigen woningen verhuren. Met dit ontwerp van besluit wordt enerzijds de huursubsidie die van toepassing is op de ingehuurde woningen verhoogd, en anderzijds de sociale korting die van toepassing is op de eigen woningen, verlaagd zodanig dat een gelijkwaardig inkomensgerelateerd sociaal voordeel wordt bekomen, ongeacht het statuut van de woning. De meeruitgave van de verhoging van de huursubsidie wordt gecompenseerd door meerinkomsten uit de verhuur van de woningen waar de woonmaatschappij een zakelijk recht op heeft.

1. SITUERING

A. BELEIDSVELD

Beleidsveld Wonen

B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

Het wetgevingstechnisch en taalkundig advies nr. 2023/280 werd op 29 juni 2023 verkregen.

De Inspectie van Financiën heeft advies gegeven op 23 juni 2023.

Het begrotingsakkoord werd verleend op 3 juli 2023.

De Raad van State heeft op 19 juli 2023 laten weten geen advies te kunnen uitbrengen geven over dit ontwerp binnen de wettelijk voorziene termijn. De adviesaanvraag werd dan ook met toepassing van artikel 84, § 4, tweede lid, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, onttrokken aan de afdeling Wetgeving en van de rol afgevoerd op 31 augustus 2023. Het betrokken

besluit kan in dat geval worden uitgevaardigd met een vermelding in de aanhef dat het advies van de Raad van State niet werd meegedeeld binnen de wettelijk voorziene termijn.

2. INHOUD

A. ALGEMENE TOELICHTING

a) CONTEXT

Tegen eind juni 2023 moeten sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en sociale verhuurkantoren (SVK's) één woonactor vormen met maar één speler per gemeente: de woonmaatschappij.

Het samengaan in één woonmaatschappij van de SVK's en de SHM's zorgt ervoor dat er binnen één organisatie verschillende huurprijsbepalingen worden gehanteerd, afhankelijk van het statuut van de woning (zakelijk recht of ingehuurd). De woonmaatschappij zal echter beide type woningen aan sociaal gerechtigden aanbieden. De verschillen in het statuut van sociale woningen resulteert zonder bijsturing in andere gevolgen voor de sociale huurder wat betreft de te betalen huurprijs en de wijze waarop de huurder een inkomensgerelateerd sociaal voordeel geniet.

Iemand die een ingehuurde woning zal toegewezen krijgen, betaalt de verhuurprijs, die in principe de inhuurprijs is die de woonmaatschappij betaalt aan de eigenaar/verhuurder van die woning. Die inhuurprijs ligt doorgaans lager dan de marktwaarde, wat op zich al een voordeel is voor de huurder. Er zijn een paar uitzonderlijke situaties waarbij de verhuurprijs hoger mag liggen dan de inhuurprijs. Daarnaast kan de huurder een aan het inkomen gerelateerde huursubsidie aanvragen. De huurder betaalt dus normaliter het verschil tussen de inhuurprijs en de huursubsidie.

Iemand die een woning zal toegewezen krijgen waar de woonmaatschappij een zakelijk recht op heeft, betaalt in principe de marktwaarde, berekend volgens een objectieve schattingstool. Op basis van de waarde van de woning en de huishoudenkenmerken zoals het inkomen en de gezinslast, wordt een sociale korting berekend. De huurder betaalt dus het verschil tussen de marktwaarde en de sociale korting.

Beide systemen zijn ontstaan vanuit een eigen noodzaak en hebben een apart groeiproces ondergaan. Nu komen ze samen in één organisatie voor eenzelfde doelgroep, waardoor de verschillen tussen beide systemen duidelijk naar voren komen. In het kader van de gevormde woonmaatschappijen is het dan ook nodig om ze te harmoniseren zowel voor de nieuwe toewijzingen vanaf 1 januari 2024, alsook voor de bestaande huurders.

Op het eerste zicht lijkt er geen probleem te zijn. De reële huurprijs die het huishouden effectief dient te betalen, ligt gemiddeld in elkaars buurt, namelijk 334,51 euro voor het eigen patrimonium (ex-SHM) en 338,99 euro voor het ingehuurd patrimonium (ex-SVK).

	marktwaarde	inhuurprijs	verhuurprijs	huursubsidie	Reële huurprijs
Eigen patrimonium	659,42	-	-	-	334,51
Ingehuurd patrimonium	572,24	510,31	523,57	184,30	338,99

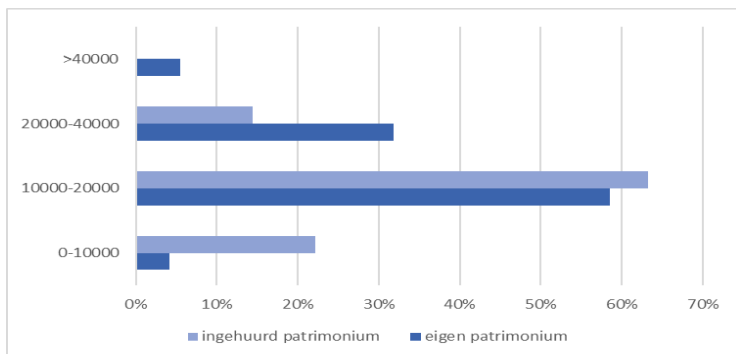
Gemiddelde prijzen voor het eigen en ingehuurd patrimonium op basis van huidige regelgeving, cijfers 2021

Als men echter kijkt naar het verschil in marktwaarde en verhuurprijs in verhouding met de reële huurprijs, ligt het sociaal voordeel een stuk hoger voor het eigen patrimonium (49%) dan

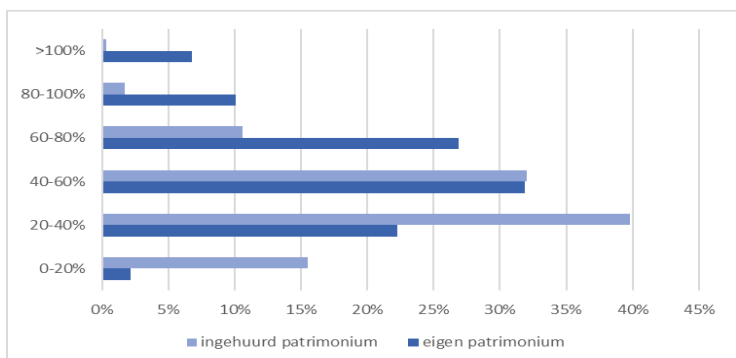
voor het ingehuurd patrimonium (35%).

Dit verschil is te verklaren op basis van de volgende vaststellingen:

- De marktwaarden berekend voor het ingehuurd patrimonium, zijn gemiddeld 572 euro en die voor het eigen patrimonium 659 euro, een verschil van 15%. Er kan algemeen worden gesteld dat voor woningen die niet beter scoren op vlak van ligging en woningkenmerken, in het huursubsidiestelsel een hogere reële huurprijs betaald wordt.
- Er wordt ook een duidelijk zwakker inkomensprofiel vastgesteld voor het ingehuurd segment. Dat kan vastgesteld worden aan de hand van de verdeling van het inkomen van de sociale huurders per inkomensgroep, en in verhouding ten aanzien van de toepasselijke inkomensgrens.



Aandeel huurders volgens inkomensgroep, cijfers 2021



Aandeel huurders volgens verhouding tegenover de toepasselijke inkomensgrens, cijfers 2021

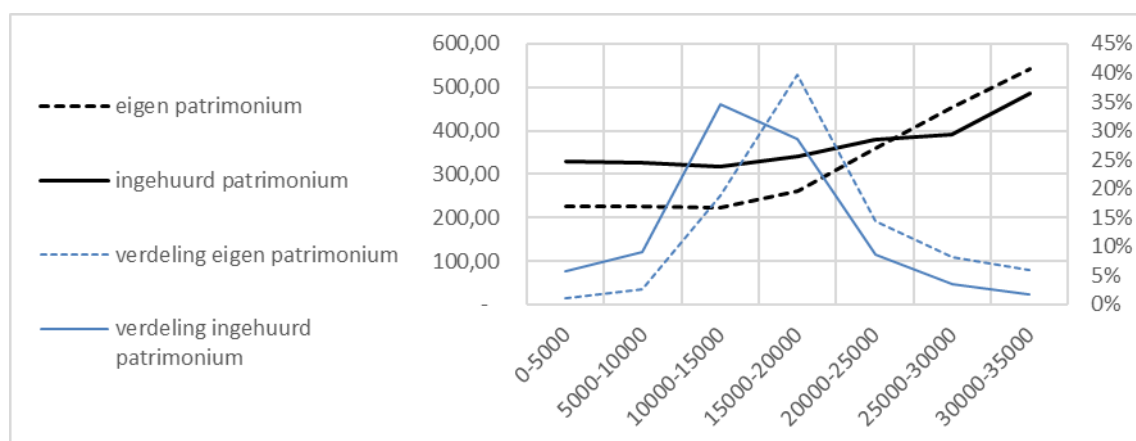
- Als het inkomensprofiel gerelateerd wordt aan de reële huurprijs, kan worden geconcludeerd dat de huurders van een ingehuurde woning in verhouding tot hun inkomen hogere huurprijzen betalen, in globa 20% lager inkomen en 1% hogere huurprijzen. De hogere huurprijzen zijn dus niet te wijten aan hogere inkomens in het ex-SVK segment.

	eigen patrimonium		ingebruurd patrimonium		verschil	
	inkomen	huurprijs	inkomen	huurprijs	inkomen	huurprijs
KW1	12.860,24	224,65	4.603,95	326,33	-64%	45%
KW2	15.958,46	247,40	12.310,92	315,39	-23%	27%
KW3	19.957,00	322,51	15.276,82	334,69	-23%	4%
KW4	31.683,82	543,48	21.036,81	379,67	-34%	-30%
Totaal	17.702,25	334,51	14.122,90	338,99	-20%	1%

Overzicht van mediaan inkomen per inkomenskwartiel, en de gemiddelde reële huurprijs die men momenteel betaalt, cijfers 2021.

- Als ten slotte ook de verdeling volgens inkomensgroep wordt bekeken, kan er worden vastgesteld dat ook de lagere inkomens in het ingehuurde segment beduidend meer betalen.

Alleen bij de hogere inkomens zijn de huurprijzen voor het ingehuurde segment en het eigen patrimonium ongeveer gelijk, maar in de verdeling kan worden vastgesteld dat die huurders eerder de uitzondering zijn op de regel.



Gemiddelde huidige reële huurprijs en aandeel huurders, verdeeld volgens inkomensgroep en statuut van de woning, cijfers 2021.

b) MAATREGEL

Om een gelijkwaardig sociaal voordeel te bekomen op het moment dat het centraal inschrijvingsregister en het nieuwe toewijzingsmodel in werking treden, is het noodzakelijk dat de huidige twee systemen op elkaar worden afgestemd. Daarom wordt er geopteerd om volgende maatregelen te nemen:

- Een verhoging van de huursubsidie voor huurders die een ingehuurde woning van een woningmaatschappij gaan huren;
- Een verlaging van de sociale korting voor huurders die een woning uit het eigen patrimonium van de woningmaatschappij gaan huren.

Verhogen van de huursubsidie voor de ingehuurde woningen

De huurder betaalt in principe als huurprijs de huurprijs die de sociale verhuurder betaalt aan de private eigenaar/verhuurder. Om de betaalbaarheid te garanderen, krijgt de huurder een huursubsidie. De huursubsidie is het resultaat van volgende formule: huursubsidie = referentiehurprijs verminderd met de eigen bijdrage. De huursubsidie bedraagt zonder indexatie maximaal 150 euro, te verhogen met 25 euro per persoon ten laste tot en met de 4de persoon ten laste, en 10% in een aantal voorkeurgemeenten.

Als de maximale huursubsidie wordt verhoogd met 25% en de 10%-verhoging die geldt in een aantal gemeenten, wordt verhoogd tot 20%, daalt de reële huurprijs met ca 15% voor de meeste sociale huurders van een ingehuurde woning. De maximale huursubsidie wordt dan, voorafgaand aan indexatie, 187,5 euro, te verhogen met 31,25 euro per persoon ten laste, verhoogd met 20% in een aantal gemeenten. Rekening houdend met de indexatie¹, wordt in 2024 de maximale huursubsidie 223 euro, te verhogen met 37 euro per persoon ten laste, te verhogen met 20% in een aantal gemeenten. Gesimuleerd op data 2021 stijgt de gemiddelde huursubsidie met 49 euro, van 184 naar 233 euro per maand. Dat betekent een verhoging van het huidig huursubsidiebudget voor ingehuurde woningen met 26%.

¹ Op basis van prognoses planbureau op 3 augustus 2023 zou de gezondheidsindex oktober 2023 zo'n 128,54 moeten zijn.

Ingehuurd patrimonium			
	Huidige reële huurprijs	Nieuwe reële huurprijs	verschil
KW1	326	274	-16,07%
KW2	315	262	-16,96%
KW3	335	277	-17,35%
KW4	380	350	-7,76%
Totaal	339	291	-14,27%

Overzicht van het verschil in gemiddelde reële huurprijs per inkomenskwartiel voor huurders in het ingehuurd patrimonium, na toepassing van de verhoogde huursubsidie, cijfers 2021

Verlagen van de sociale korting voor de eigen woningen

De huurder betaalt als huurprijs de basishuurprijs. Om de betaalbaarheid te garanderen, wordt die basishuurprijs verminderd met de sociale korting. De sociale korting is het resultaat van volgende formule: sociale korting = basishuurprijs verminderd met de aangepaste huurprijs. De aangepaste huurprijs wordt onder meer berekend op een inkomensaandeel van de huurder, maar mag niet lager zijn dan een minimale huurprijs.

Het inkomensaandeel bedraagt momenteel 1/55^{ste} van het jaarinkomen en wordt verhoogd tot maximaal 1/52^{ste} als het huishouden een jaarinkomen heeft dat meer dan het dubbel is van de toepasselijke inkomensgrens. De minimale huurprijs wordt voorafgaand aan indexatie bepaald tussen een vork van 100 en 200 euro, afhankelijk van de marktwaarde van de woning.

Het inkomensaandeel en de minimale huurprijs voor de berekening van de sociale korting worden verhoogd, zodat de huurders van woningen waarop de woonmaatschappij een zakelijk recht hebben een huurprijsstijging van 2% hebben.

Het inkomensaandeel wordt van 1/55^{ste} naar 1/54^{ste} gebracht en wordt verhoogd tot maximaal 1/51^{ste} als het huishouden een jaarinkomen heeft dat meer dan het dubbel is van de toepasselijke inkomensgrens. De minimale huurprijs wordt met 2% verhoogd en zal voortaan bepaald worden tussen een vork van 102 en 204 euro, voorafgaand aan indexatie, afhankelijk van de marktwaarde van de woning. Voor 2024 zal dat 149 euro zijn voor marktwaarden lager dan 330 euro en 298 euro voor marktwaarden vanaf 857 euro. Voor de tussenliggende marktwaarden wordt de minimale huurprijs recht evenredig tussen de vorkbedragen vastgesteld.

Eigen patrimonium			
	Huidige reële huurprijs	Nieuwe reële huurprijs	verschil
KW1	225	228	1,63%
KW2	247	253	2,12%
KW3	323	329	2,12%
KW4	543	551	1,43%
Totaal	335	340	1,76%

Overzicht van het verschil in gemiddelde reële huurprijs per inkomenskwartiel voor huurders in het eigen patrimonium, na toepassing van de verhoging in het inkomensaandeel en minimale huurprijs, cijfers 2021

Resultaat

De maatregelen zorgen ervoor dat de huurprijzen harmonieuzer verdeeld worden over de inkomensgroepen, vooral wat betreft de lagere inkomens. Het is echter van belang dat de woonmaatschappij blijft onderhandelen over de inhuurprijs. Het sociaal voordeel voor de huurder van de ingehuurde woning is immers enerzijds de huursubsidie, maar evenzeer het verschil tussen marktwaarde en inhuurprijs. Momenteel bedraagt het verschil zo'n extra 10% voordeel voor de huurder.

De impact van de huurprijsverhoging voor de huurders van het eigen patrimonium van de woonmaatschappij is beperkt, terwijl de impact voor de huurders in het ingehuurde patrimonium significant is.

B. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

Artikel 1

Dit artikel zet een foutieve verwijzing recht in het eerste lid van artikel 5.164, §1, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikel 2

Ingevolge een vergetelheid werd bij de wijzigingen aan het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 naar aanleiding van de vorming van de woonmaatschappijen de verwijzing naar een sociale huurwoning niet aangepast in artikel 5.166, §1, eerste lid. Een ingehuurde woning door een woonmaatschappij is een sociale huurwoning volgens artikel 1.3, §1, eerste lid, 49°, a) van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. In een vorige versie van dezelfde codex werden de SVK-woningen vermeld onder artikel 1.3, §1, eerste lid, 49°, b). De SVK-woningen geven recht op een huursubsidie. Na de wijzigingen aan dezelfde codex naar aanleiding van de vorming van de woonmaatschappijen vallen de ingehuurde woningen thans ook onder artikel 1.3, §1, eerste lid, 49°, a) doordat zij voortaan te huur worden aangeboden door de woonmaatschappijen en werd hiervoor geen uitzondering voorzien. Deze vergetelheid wordt thans rechtgezet door een uitzondering in te schrijven voor de ingehuurde woningen.

Artikel 3

Dit artikel wijzigt artikel 5.170 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Voor de huurders die een ingehuurde woning van een woonmaatschappij krijgen toegewezen, bedraagt de huursubsidie voortaan maximaal 187,50 euro in plaats van 150 euro, te verhogen met 31,25 euro per persoon ten laste in plaats van 25 euro.

Daarnaast wordt het verhogingspercentage van 10% dat in een aantal gemeenten van toepassing is, verhoogt naar 20%.

Er wordt ook in een aftopping van de verhoging voorzien door een minimale huurprijs na aftrek van de huursubsidie in de bouwen. Er wordt enerzijds een absoluut minimum van 125 euro (148 euro geïndexeerd naar 2024) ingeschreven en anderzijds ook opgenomen dat die niet lager kan liggen dan 35% van de te betalen huurprijs.

Verder wordt de installatiepremie voor huurders, die een ingehuurde woning toegewezen krijgen, geschrapt. De huurder die een woning krijgt toegewezen waar de woonmaatschappij een zakelijk recht op heeft, ontvangt ook geen installatiepremie.

Artikel 4

Met dit artikel wordt een verwijzing rechtgezet in artikel 5.173, tweede lid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, naar artikel 5.170 van hetzelfde besluit, zoals gewijzigd door dit ontwerp van besluit.

Artikel 5

Artikel 5.174, zevende lid, 1°, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, bepaalt dat de huursubsidie wordt stopgezet vanaf de eerste dag van de derde maand die volgt op de datum waarop de begunstigde een sociale huurwoning als vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid, 49°, a) of c) van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, krijgt toegewezen. Ook deze bepaling werd bij de vorming van de woonmaatschappijen ingevolge een vergetelheid niet aangepast. Met deze wijziging wordt een uitzondering ingeschreven voor de ingehuurde woningen, zodat de

huursubsidie niet wordt stopgezet bij een toewijzing van een ingehuurde woning door een woonmaatschappij.

Artikel 6

Dit artikel wijzigt artikel 6.48 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Conform iedere marktwaarde wordt bij aanvang van de huurovereenkomst een minimale huurprijs vastgesteld. Met deze wijziging wordt de vork waarbinnen de minimale huurprijs wordt bepaald met 2% verhoogd, namelijk van 100 naar 102 euro voor marktwaarden lager dan 250 euro, en het dubbele hiervan, namelijk van 200 naar 204 euro voor marktwaarden vanaf 650 euro. Voor de tussenliggende marktwaarden wordt de minimale huurprijs recht evenredig tussen de vorkbedragen vastgesteld.

De bedragen worden jaarlijks geïndexeerd. Voor 2024 zal dat 149 euro zijn voor marktwaarden lager dan 330 euro en 298 euro voor marktwaarden vanaf 857 euro. Voor de tussenliggende marktwaarden wordt de minimale huurprijs recht evenredig tussen de vorkbedragen vastgesteld.

Artikel 7

Dit artikel wijzigt artikel 6.52 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. De aangepaste huurprijs wordt berekend aan de hand van een aantal parameters. Het inkomen van de huurder is daar een van. In huidig artikel 6.52 is dat inkomensaandeel gelijk aan 1/55ste van het inkomen. Voor huurders met een hoger inkomen, wordt een groter aandeel in aanmerking genomen. De bovengrens is 1/54ste van het inkomen, als het inkomen hoger is dan de toepasselijke inkomensgrens, maar lager dan 125% van de toepasselijke inkomensgrens. De bovengrens is 1/53ste van het inkomen, als het inkomen gelijk aan of hoger is dan 125% van de toepasselijke inkomensgrens, maar lager dan 150% van de toepasselijke inkomensgrens en tenslotte is 1/52ste van het inkomen, als het inkomen gelijk aan of hoger is dan 150% van de toepasselijke inkomensgrens. Het aandeel voor de inkomens die onder de toepasselijke inkomensgrenzen liggen, wordt gewijzigd in 1/54ste. Voor de inkomens die hoger liggen dan de toepasselijke inkomensgrenzen worden de aandelen respectievelijk gewijzigd in 1/53ste, 1/52ste en 1/51ste.

Artikel 8

Dit artikel bevat een aantal overgangsbepalingen.

Het eerste lid handelt over de huurprijsberekening van de woningen waarover de sociale verhuurder een zakelijk recht heeft. Het tweede lid handelt over de huursubsidie die sociale huurders van ingehuurde woningen krijgen.

De nieuwe invulling van de parameters 'aandeel inkomen' en 'minimale huurprijs' geldt ook voor de huurders die een woning toegewezen hebben gekregen vóór 1 januari 2024. Het verhoogde inkomensaandeel zal direct doorwerken in de jaarlijkse huurprijsherziening, op basis van de aanpassing aan artikel 6.48 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Voor de verhoging van de minimale huurprijs voor de huurders die een woning toegewezen hebben gekregen vóór 1 januari 2024, wordt in een overgangsbepaling voorzien dat op 1 januari 2024, bij de jaarlijkse herziening, de minimale huurprijs zoals gemeld op het ogenblik van het aangaan van de huurovereenkomst, met 2% wordt verhoogd, alvorens ze te indexeren en mee te nemen in de berekening van de aangepaste huurprijs.

Voor de huurders van ingehuurde woningen die vóór 1 januari 2024 die ingehuurde woningen toegewezen hebben gekregen, zal met ingang van 1 januari 2024 ook de verhoogde huursubsidie gelden. Hiervoor zal het agentschap Wonen in Vlaanderen de huursubsidie opnieuw berekenen op basis van de gewijzigde parameters. Vervolgens zal dan op de verjaardag van het dossier terug de jaarlijkse controle plaatsvinden.

Artikel 9

Dit artikel bevat de inwerkingsbepaling. Aan de artikelen 2 en 5 wordt terugwerkende kracht

verleend tot 1 januari 2023, zijnde de datum waarop de eerste woonmaatschappij werd opgericht. De terugwerkende kracht is noodzakelijk voor de goede werking van de dienst en tast geen verkregen rechten aan.

Artikel 10

Dit artikel bevat de uitvoeringsbepaling.

3. BESTUURLIJKE IMPACT

A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

Er is een budgettaire impact. Die is natuurlijk afhankelijk van de evolutie en de samenstelling van het eigen en ingehuurde patrimonium. De verhoogde huursubsidie leidt tot een geraamde meeruitgave in huursubsidie van 8,5 miljoen euro in 2024.

Daartegenover staat dat de sector door de verhoging van de reële huurinkomsten voor de eigen woningen meerinkomsten zal genereren. Deze meerinkomsten volstaan om de meeruitgave te dekken.

	meeruitgave huursubsidie	meerinkomst eigen patrimonium
Alle verhuringen 2024	8.459 keuro	11.804 keuro

Verwachte budgettaire impact bij invoering op alle verhuringen, prognose 2024

We verwachten verhoudingsgewijs een snellere toename van het ingehuurd patrimonium waardoor de budgettaire impact de volgende jaren zal toenemen (geraamd op ca 0,9 miljoen euro jaarlijks extra vanaf 2025).

Het is de bedoeling om de meeruitgave effectief te compenseren door de meerinkomst af te romen en, indien nodig als budgettaire impact toch groter zou zijn, te verhogen met een bijdrage vanuit de middelen beschikbaar in het Fonds voor de Financiering van de VMSW, vermeld in artikel 4.85 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht op 31 december 2022, beter gekend als de beheersvergoeding. De modaliteiten van dit afromingsmechanisme zullen worden uitgewerkt in een besluit van de Vlaamse Regering (cf. ook verder bij de bespreking van het advies van de Inspectie van Financiën).

Het afschaffen van de installatiepremie voor nieuwe sociale huurders die intrekken in een ingehuurde woning zorgt voor een geraamde minderuitgave van 1.300 keuro.

De Inspectie van Financiën heeft advies gegeven op 23 juni 2023.

De Inspectie van Financiën stelt vast dat via (zeer) beperkte wijzigingen in de regelgeving beide huurstelsels meer naar mekaar toegroeien maar dat ze fundamenteel naast mekaar blijven bestaan zodat een 'hybride systeem' behouden blijft met alle administratieve lasten van dien. De Inspectie van Financiën vindt dit een gemiste kans, temeer omdat aldus nagelaten wordt in de complexe regelgeving inzake wonen dan toch 1 onderdeel te vereenvoudigen. Ze stelt dat het gevolg hiervan is dat in functie van het statuut van de woning (eigen patrimonium; ingehuurd) huurders die zich in een identieke situatie bevinden, een andere huurprijs zullen (blijven) betalen. De Inspectie van Financiën merkt op dat deze verschillen bovendien substantieel kunnen zijn voor bepaalde inkomensklassen.

De stellers van het ontwerp beamen dat er nog geen sprake is van één uniforme huurprijsberekening en dat er daardoor nog steeds verschillen zullen zijn. De berekening van de huurprijs kan echter niet

losgezien worden van de financiering van de sector zelf. Dat is echter een oefening die nog lopende is. Met dit initiatief wordt in eerste instantie getracht de verschillen zo klein mogelijk te houden. Met de voorgestelde maatregelen wordt alvast een significante inspanning geleverd om de reële huurprijs die de huurder van een ingehuurd pand moet betalen, te verkleinen. Daarnaast is het nog steeds de bedoeling dat de woonmaatschappij over de inhuurprijs onderhandelt zodat deze een stuk onder de marktwaarde uitkomt. Dat zorgt ervoor dat er sowieso al een sociaal voordeel is bekomen. Ten derde speelt ook de solvabiliteitstoets. Een woonmaatschappij of de kandidaat-huurder kan een toewijzing weigeren indien blijkt dat het actueel besteedbaar inkomen te laag is om de huurprijs te betalen zonder zichzelf in problemen te brengen. De combinatie van deze drie aspecten heeft tot gevolg dat een gelijkwaardig sociaal voordeel kan worden bekomen, ongeacht het statuut van de woning in afwachting van een uniforme huurprijsberekening en een aangepaste financiering voor de woonmaatschappij.

De Inspectie van Financiën vraagt zich af of er geen alternatieven onderzocht zijn die administratief minder belastend zijn en tevens de oprichting van een nieuwe DAB kunnen vermijden. Daarvan was inderdaad sprake in het voorgelegde ontwerp. In die DAB zouden alle inkomende stromen en uitgaande stromen samengebracht worden:

- de afgeroomde meerinkomst (+)
- de bestaande budgetten voor huursubsidie aan SVK-huurders (+)
- de bijdrage van het saldo aan beheersvergoeding (+)
- de integrale uit te betalen verhoogde huursubsidie (-)
- de eventuele werkingskosten eigen aan het DAB fonds

De stellers van het ontwerp bevestigen dat intussen wordt bekeken om de ontvangsten binnen de VMSW te realiseren, zodat de afroming van meerinkomsten en de bijdrage uit het saldo aan beheersvergoeding in een fonds (Bijzonder Overheidsfonds) terecht zouden komen. De uitgaven kunnen dan toch via de bestaande kanalen blijven lopen (vanuit Wonen in Vlaanderen).

Dit vereist een aanpassing aan de decretale opdrachten van de VMSW, zodat een decretale ingreep wel noodzakelijk blijft (via het programmadecreet BO24 in september). Maar het voordeel aan deze piste is dat er amper ingegrepen moet worden in de bestaande processen en dat er geen nieuwe DAB opgericht moet worden. Daardoor kunnen ook de ICT kosten tot een strikt minimum worden herleid. In het eerdere scenario werden deze rond de 45 keuro geraamd, voor de aanpassing van de berekeningswijze en het aanpassen van de betalingsflow. Met name dat laatste valt hiermee weg. Hoe dan ook is voorzien om de ICT kosten op te vangen binnen de kredieten van Wonen.

Het begrotingsakkoord werd verleend op 3 juli 2023.

B. ESR-TOETS

Niet van toepassing

C. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

Voorliggend ontwerp van besluit heeft geen weerslag op het personeelsbestand van de Vlaamse Overheid.

D. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

Voorliggend ontwerp van besluit heeft geen weerslag op de lokale en provinciale besturen.

4. VERDER TRAJECT

Het ontwerp van besluit wordt voor advies voorgelegd aan de Raad van State.

5. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

- 1° haar goedkeuring te geven aan het bijgaande ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de sociale huurprijsberekening de sociale huurprijsberekening en huursubsidie voor huurders van ingehuurde sociale woningen;
- 2° de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed te gelasten het voormelde besluit van de Vlaamse Regering in extenso te laten publiceren in het Belgisch Staatsblad.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Matthias DIEPENDAELE

Bijlagen:

1. het definitief goed te keuren ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering;
2. de mededeling van de Raad van State waarin kenbaar werd gemaakt dat het ontwerp op 31 augustus 2023 van de rol werd afgevoerd..